LE MARCHÉ DE L'HABITATION

ACTUALITÉS HABITATION

RMR de St. John's

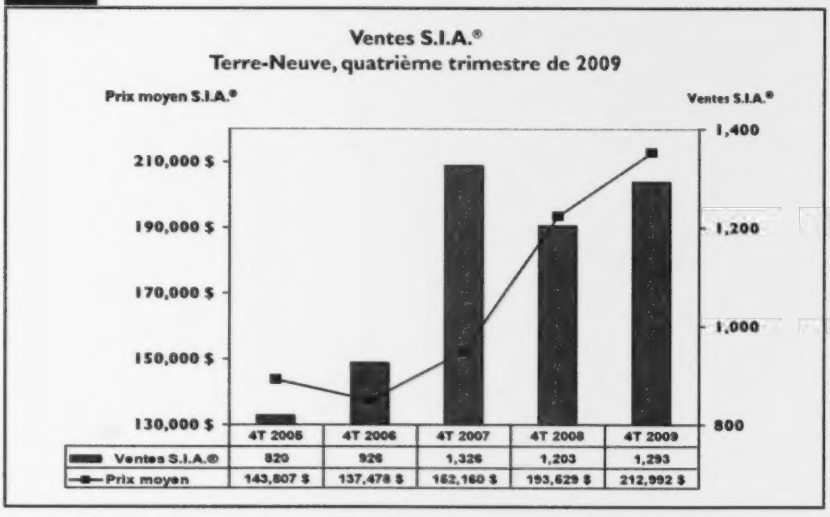
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : premier trimestre de 2010

Bon quatrième trimestre pour le marché de l'habitation local

L'économie de la région de St. John's a affiché de solides résultats en 2009, ce qui a entraîné une croissance de l'emploi, des revenus et de la population – trois moteurs importants du marché de l'habitation. Tout au long de l'année, la demande de logements a été stimulée par les taux hypothécaires exceptionnellement bas et la robustesse des facteurs fondamentaux. Pendant la période d'octobre à décembre 2009, les mises en chantier d'habitations ont été moins intenses qu'elles ne l'avaient été au quatrième trimestre de 2008, mais les ventes et les prix ont augmenté sur le marché des logements existants. Globalement, trois facteurs ont continué de

Figure 1



Sources : ACI et SCHL.
Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Table des matières

1 Bon quatrième trimestre pour le marché de l'habitation local

2 Ralentissement de la construction résidentielle

3 Forte activité sur le marché de la revente

3 Hausse des ventes et des prix MLS®

4 Carte - RMR de St. John's Nombre total de mises en chantier

5 Liste des tableaux

6 Tableaux (6 à 12)

13 Méthodes d'enquête

15 La SCHL : Au coeur de l'habitation

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Canada

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

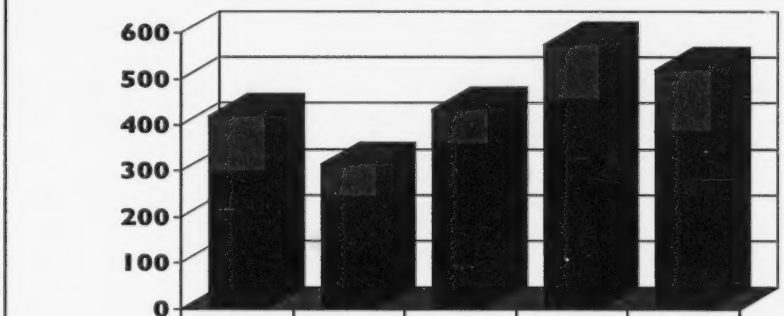
soutenir le marché de l'habitation de la région de St. John's : l'évolution positive des facteurs démographiques et économiques, la vitalité des dépenses de consommation, ainsi que l'essor continu de l'économie locale, attribuable au secteur pétrolier.

Ralentissement de la construction résidentielle

Dans l'ensemble, la construction résidentielle a été plus lente entre octobre et décembre 2009 qu'au cours de la même période en 2008, puisque la demande refoulée qui s'était accumulée en 2008 s'est pratiquement toute résorbée. Les mises en chantier ont diminué d'une année à l'autre, tandis que les prix ont affiché une progression record. Du point de vue des constructeurs, le rythme d'activité s'est normalisé pendant le trimestre, comme il l'a d'ailleurs fait pendant la majeure partie de 2009, car le retour dans la province de nombreux travailleurs qualifiés a permis d'atténuer la pénurie de travailleurs. La demande refoulée a stimulé la construction résidentielle dans l'ensemble de la région de St. John's au cours des six premiers mois de 2009. Cependant, l'activité a perdu de la vigueur entre octobre et décembre, les mises en chantier d'habitations ayant fléchi de près de 10 % : elles ont été au nombre de 520, en comparaison de 575 au quatrième trimestre de 2008. Les constructeurs ont coulé les fondations de 388 maisons individuelles durant le quatrième trimestre de 2009, c'est-à-dire 68 de moins qu'à la même période un an plus tôt (456); cela représente un repli de 15 %. Dans le segment des logements collectifs, la cadence s'est accélérée de 11 %, ce qui a donné un rythme de 132 mises en chantier, contre 119 au cours de la période correspondante en 2008. Au quatrième trimestre, l'activité a ralenti

Figure 2

Mises en chantier d'habitations par segment
Région de St. John's, quatrième trimestre de 2009



	T4 2005	T4 2006	T4 2007	T4 2008	T4 2009
Log. coll.	119	69	74	119	132
Log. indiv.	300	246	360	456	388

Source : SCHL

dans tous les sous-marchés, sauf à Mt. Pearl et dans la ville de St. John's. À Mt. Pearl, 33 mises en chantier ont été recensées, contre 20 au quatrième trimestre de 2008; dans la ville de St. John's, on a commencé 235 logements, comparativement à 189 un an auparavant. Conception Bay South est le sous-marché ayant enregistré la plus forte baisse d'activité sur le marché du neuf, soit 47 %. Le recul a été de 40 % à Torbay, et de 22 % à Paradise et dans le reste de la région métropolitaine de recensement. Les fondations de 1 703 habitations ont été coulées durant l'année, en regard de 1 863 en 2008, ce qui représente une diminution d'environ 9 %. Sur ces 1 703 nouveaux logements, 1 385 sont des maisons individuelles. Ce total annuel de 1 385 mises en chantier est le deuxième en importance pour le segment des maisons individuelles dans la région de St. John's, tout juste derrière le niveau record de 1 485 mises en chantier atteint en 2008. Fait à noter, sur l'ensemble des logements commencés dans la région en 2009, 81 % sont des maisons individuelles.

L'ascension des prix s'est poursuivie, le prix moyen des habitations neuves s'étant considérablement accru dans tous les sous-marchés de la région. En fait, dans deux d'entre eux, soit la ville de St. John's et Torbay, le prix moyen sur le marché du neuf a franchi la barre des 320 000 $. Le prix moyen des maisons individuelles neuves a grimpé de 23 % dans la région de St. John's, passant de 241 983 $, au quatrième trimestre de 2008, à 296 737 $, un an plus tard. C'est encore à Torbay que les prix ont été les plus élevés, se situant en moyenne à 324 643 $ pour les maisons individuelles neuves écoulées ou vendues. Il s'agit là d'une hausse de 24 % par rapport à la période d'octobre à décembre 2008. C'est à Conception Bay South que le prix moyen des logements neufs a été le plus bas durant le trimestre : il s'est fixé à 247 641 $. Ce sous-marché arrive par contre en tête pour ce qui est du pourcentage de croissance des prix, avec un bond de 32 % en comparaison du quatrième trimestre de 2008. La ville de St. John's arrive deuxième, avec une augmentation

de 29 % (320 457 $). Dans la région de St. John, environ 65 % des unités résidentielles mises en chantier durant le trimestre ont une valeur de 250 000 $ ou plus. Les habitations de cette fourchette de prix sont celles qui ont enregistré la plus forte croissance de leur part de marché; en 2008, elles n'avaient représenté que 41 % des mises en chantier. Le prix moyen des maisons individuelles neuves a progressé d'un peu plus de 22 % pour s'établir à 281 803 $ en 2009; un an plus tôt, il s'élevait à 230 473 $. De façon générale, le prix des logements neufs a continué de monter à un rythme vif tout au long de 2009, y compris au quatrième trimestre, malgré un léger ralentissement de la construction durant la deuxième moitié de l'année.

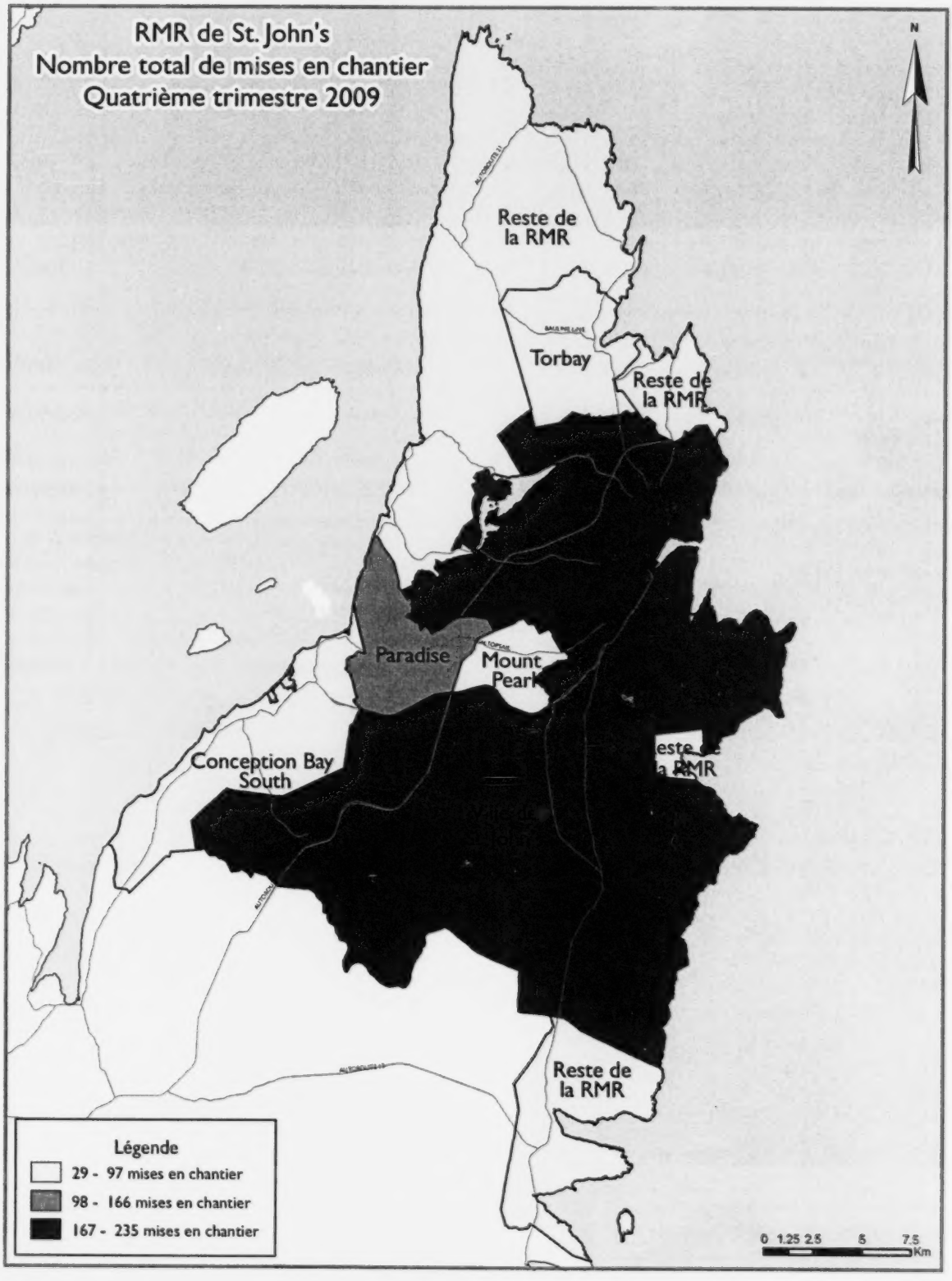
Forte activité sur le marché de la revente

Le marché de l'existant est rapidement devenu favorable aux vendeurs au début de la deuxième moitié de 2008, ce qui s'explique par sa propre stabilité et par les gains économiques et migratoires réalisés dans la région de St. John's. À l'automne 2008, au moment où l'économie mondiale a commencé à ralentir, le marché local – alors très favorable aux vendeurs – s'est rapidement affaibli, après avoir atteint un sommet cyclique au troisième trimestre. Par conséquent, il a commencé à avantager les acheteurs vers la fin de 2008 et a ensuite été tour à tour favorable aux acheteurs et équilibré pendant la majeure partie de 2009. Néanmoins, entre octobre et décembre 2009, le marché de la revente local a offert un léger avantage aux vendeurs.

En ce qui concerne le volume des transactions, le marché est demeuré un peu moins actif qu'en 2008, et ce, jusqu'au quatrième trimestre. Entre octobre et décembre, la taille du stock a augmenté d'environ 10 %, les inscriptions sont restées sur le marché pendant 52 jours en moyenne, et les prix ont continué de monter. Dans la région de St. John's, les nouvelles inscriptions ont diminué de 9 % d'une année à l'autre. En revanche, les inscriptions courantes ont été un peu plus abondantes qu'un an plus tôt : on en a dénombré 1 137 en moyenne au cours du trimestre, contre 1 037 au quatrième de 2008, époque où les transactions étaient moins nombreuses. Après avoir culminé à un niveau record de 40 % au plus fort du marché vendeur, en octobre 2008, le rapport ventes-inscriptions courantes non corrigé est descendu à 29 % en octobre 2009. Il s'est maintenu près de ce niveau en novembre avant de bondir en décembre et d'égaler le niveau record de 40 % établi un an auparavant. Au quatrième trimestre, le rapport ventes-inscriptions courantes s'est situé en moyenne à 32 %, alors qu'il s'établissait à 31 % durant la période correspondante en 2008. Cela indique que le marché de l'existant était favorable aux vendeurs entre octobre et décembre 2009.

Hausse des ventes et des prix MLS®

Puisque les transactions et le nombre de logements en stock ont augmenté sur le marché de la revente de la région de St. John's au quatrième trimestre, le prix MLS® moyen des habitations a continué de monter. Il a atteint un nouveau sommet record, 241 462 $, en décembre. Les ventes MLS® se sont accrues de 8 %, 1 070 logements ayant changé de mains au quatrième trimestre, contre 988 un an auparavant. Dans l'ensemble de la province, c'est 1 293 ventes MLS® qui ont été recensées. Dans la région de St. John's, le prix MLS® moyen a augmenté de 11 % sur un an, poursuivant ainsi la tendance ascendante amorcée il y a deux ans, qui s'est traduite par une progression de près de 35 % à la fin de 2009. En raison de cette hausse de 11 % pour la période d'octobre à décembre, dans un contexte où les stocks s'accumulaient et les acheteurs devenaient plus nombreux, le prix MLS® moyen s'est fixé à 226 006 $, en regard de 203 904 $ au quatrième trimestre de 2008. À l'échelle de la province, le prix MLS® moyen des logements s'est établi à 212 992 $. Si celui-ci a davantage progressé dans la région de St. John's en 2009, c'est d'une part en raison de la solidité des facteurs économiques et démographiques fondamentaux, et d'autre part en raison d'un accroissement de 80 % des transactions dans la fourchette de prix supérieure (350 000 $ et plus) pendant l'année.


RMR de St. John's
Nombre total de mises en chantier
Quatrième trimestre 2009
N
Reste de la RMR
Torbay
Reste de la RMR
Paradise
Mount Pearl
Conception Bay South
Reste de la RMR
Reste de la RMR
Légende
29 - 97 mises en chantier
98 - 166 mises en chantier
167 - 235 mises en chantier
0 1.25 2.5 5 7.5
Km

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports :

1	Sommaire de l'activité, RMR
2	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
2.1	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
3	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
3.1	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
4	Logements individuels écoulés par fourchette de prix
5	Activité au S.I.A.®
6	Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

1.1	Sommaire de l'activité par sous-marché
1.2	Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
2.2	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
2.3	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
2.4	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
2.5	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
3.2	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
3.3	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
3.4	Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
3.5	Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
4.1	Prix moyen ($) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

s.o.	Sans objet
*	Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
**	Variation supérieure à 200 %
-	Néant
--	Nombre infime
DD	Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau 1 : Sommaire de l'activité, RMR de St. John's
Quatrième trimestre 2009

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
T4 2009	385	0	65	3	15	21	6	25	520
T4 2008	456	40	52	0	14	13	0	0	575
Variation en %	-15,6	-100,0	25,0	s.o.	7,1	61,5	s.o.	s.o.	-9,6
Cumul 2009	1 382	22	169	3	38	21	6	62	1 703
Cumul 2008	1 485	96	204	0	24	27	5	22	1 863
Variation en %	-6,9	-77,1	-17,2	s.o.	58,3	-22,2	20,0	181,8	-8,6
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
T4 2009	1 129	14	147	9	33	88	8	21	1 449
T4 2008	1 060	78	167	0	33	27	5	22	1 392
Variation en %	6,5	-82,1	-12,0	s.o.	0,0	**	60,0	-4,5	4,1
LOGEMENTS ACHEVÉS									
T4 2009	350	30	39	0	5	0	0	0	424
T4 2008	391	8	45	0	5	0	0	0	449
Variation en %	-10,5	**	-13,3	s.o.	0,0	s.o.	s.o.	s.o.	-5,6
Cumul 2009	1 304	84	196	0	42	0	0	22	1 648
Cumul 2008	1 158	68	167	0	11	40	0	0	1 444
Variation en %	12,6	23,5	17,4	s.o.	**	-100,0	s.o.	s.o.	14,1
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
T4 2009	7	5	0	0	0	9	0	0	21
T4 2008	0	0	2	0	0	15	0	0	17
Variation en %	s.o.	s.o.	-100,0	s.o.	s.o.	-40,0	s.o.	s.o.	23,5
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
T4 2009	347	23	41	0	5	0	0	0	416
T4 2008	392	8	43	0	5	13	0	0	461
Variation en %	-11,5	187,5	-4,7	s.o.	0,0	-100,0	s.o.	s.o.	-9,8
Cumul 2009	1 297	77	198	0	42	6	0	10	1 630
Cumul 2008	1 167	68	166	0	12	32	0	0	1 445
Variation en %	11,1	13,2	19,3	s.o.	**	-81,3	s.o.	s.o.	12,8

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.2 : Historique des logements mis en chantier, RMR de St. John's 2000 - 2009

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
2009	1 382	22	169	3	38	21	6	62	1 703
Variation en %	-6,9	-77,1	-17,2	s.o.	58,3	-22,2	20,0	181,8	-8,6
2008	1 485	96	204	0	24	27	5	22	1 863
Variation en %	26,5	9,1	18,6	s.o.	**	-32,5	s.o.	s.o.	25,9
2007	1 174	88	172	0	6	40	0	0	1 480
Variation en %	19,2	-15,4	0,6	s.o.	20,0	s.o.	s.o.	-100,0	16,1
2006	985	104	171	0	5	0	0	10	1 275
Variation en %	-10,1	-25,7	-32,9	s.o.	s.o.	-100,0	s.o.	s.o.	-16,9
2005	1 096	140	255	0	0	43	0	0	1 534
Variation en %	-14,0	-44,4	-4,5	s.o.	-100,0	79,2	s.o.	-100,0	-16,4
2004	1 275	252	267	0	14	24	0	2	1 834
Variation en %	5,1	**	-1,5	s.o.	100,0	-52,9	s.o.	s.o.	14,3
2003	1 213	62	271	0	7	51	0	0	1 604
Variation en %	11,5	**	61,3	-100,0	-73,1	**	s.o.	-100,0	18,8
2002	1 088	16	168	1	26	7	0	40	1 350
Variation en %	24,6	100,0	58,5	s.o.	30,0	-65,0	s.o.	s.o.	31,2
2001	873	8	106	0	20	20	0	0	1 029
Variation en %	6,5	-60,0	41,3	s.o.	66,7	**	s.o.	s.o.	10,1
2000	820	20	75	0	12	3	0	0	935

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Quartieme trimestre 2009

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T4 2009	T4 2008	T4 2009	T4 2008	T4 2009	T4 2008	T4 2009	T4 2008	T4 2009	T4 2008	Variation en %
St. John's (ville)	149	121	0	40	12	16	74	12	235	189	24,3
Conception Bay South	54	88	0	0	0	0	0	13	54	101	-46,5
Mount Pearl	27	20	0	0	0	0	6	0	33	20	65,0
Paradise	89	131	0	0	12	0	26	32	127	163	-22,1
Torbay	27	44	0	0	0	0	2	4	29	48	-39,6
Reste de la RMR	42	52	0	2	0	0	0	0	42	54	-22,2
St. John's (RMR)	388	456	0	42	24	16	108	61	520	575	-9,6

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Janvier - décembre 2009

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Variation en %
St. John's (ville)	525	437	16	82	35	49	175	102	751	670	12,1
Conception Bay South	217	279	0	0	0	0	0	37	217	316	-31,3
Mount Pearl	89	55	2	0	0	0	6	0	97	55	76,4
Paradise	297	436	2	14	12	0	60	72	371	522	-28,9
Torbay	91	108	0	0	0	0	8	20	99	128	-22,7
Reste de la RMR	166	170	2	2	0	0	0	0	168	172	-2,3
St. John's (RMR)	1 385	1 485	22	98	47	49	249	231	1 703	1 863	-8,6

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3a : Logements achevés par sous-marché et type d'unités Terre-Neuve-et-Labrador Quartieme trimestre 2009											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T4 2009	T4 2008	T4 2009	T4 2008	T4 2009	T4 2008	T4 2009	T4 2008	T4 2009	T4 2008	Variation en %
Centres de 100 000 habitants et plus											
St. John's	350	391	30	10	10	8	34	40	424	449	-5,6
Centres de 10 000 à 49 999 habitants											
Bay Roberts	23	32	0	0	0	0	0	0	23	32	-28,1
Corner Brook	18	20	0	4	0	0	0	0	18	24	-25,0
Gander	32	30	0	0	0	0	16	8	48	38	26,3
Grand Falls-Windsor	12	24	0	2	4	16	4	6	20	48	-58,3
Labrador (AR)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	s.o.
Terre-Neuve-et-Labrador (10 000 habitants et plus)	435	497	30	16	14	24	54	54	533	591	-9,8

Tableau 3.1a : Logements achevés par sous-marché et type d'unités Terre-Neuve-et-Labrador #N/A											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul	Cumul	Cumul	Cumul	Cumul	Cumul	Cumul	Cumul	Cumul	Cumul	Variation en %
Centres de 100 000 habitants et plus											
St. John's	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	s.o.
Centres de 10 000 à 49 999 habitants											
Bay Roberts	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	s.o.
Corner Brook	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	s.o.
Gander	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	s.o.
Grand Falls-Windsor	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	s.o.
Labrador (AR)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	s.o.
Terre-Neuve-et-Labrador (10 000 habitants et plus)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	s.o.

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Quatrième trimestre 2009

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian ($)	Prix moyen ($)
	< 100 000 $		100 000 $ - 149 999 $		150 000 $ - 199 999 $		200 000 $ - 249 999 $		250 000 $ +				
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%			
St. John's (ville)													
T4 2009	0	0,0	0	0,0	7	5,6	19	15,2	99	79,2	125	289 865	320 457
T4 2008	0	0,0	3	2,4	31	24,8	37	29,6	54	43,2	125	245 000	249 046
Cumul 2009	0	0,0	1	0,2	33	8,0	100	24,2	279	67,6	413	275 000	298 269
Cumul 2008	1	0,2	8	2,0	134	33,3	112	27,8	148	36,7	403	225 000	235 162
Conception Bay South													
T4 2009	0	0,0	0	0,0	9	14,1	26	40,6	29	45,3	64	242 500	247 641
T4 2008	0	0,0	5	7,2	45	65,2	9	13,0	10	14,5	69	170 900	188 011
Cumul 2009	1	0,5	2	0,9	58	27,0	81	37,7	73	34,0	215	234 500	232 075
Cumul 2008	1	0,5	25	12,1	115	55,6	41	19,8	25	12,1	207	170 000	189 526
Mount Pearl													
T4 2009	0	0,0	0	0,0	0	0,0	17	65,4	9	34,6	26	245 000	253 562
T4 2008	0	0,0	0	0,0	0	0,0	5	31,3	11	68,8	16	274 000	276 306
Cumul 2009	0	0,0	0	0,0	3	4,9	27	44,3	31	50,8	61	252 922	256 881
Cumul 2008	0	0,0	1	2,0	5	10,2	20	40,8	23	46,9	49	243 000	254 080
Paradise													
T4 2009	0	0,0	0	0,0	2	3,0	16	23,9	49	73,1	67	281 167	302 448
T4 2008	0	0,0	1	0,9	16	14,5	38	34,5	55	50,0	110	249 950	255 897
Cumul 2009	0	0,0	0	0,0	12	3,8	104	32,5	204	63,8	320	265 000	286 933
Cumul 2008	0	0,0	4	1,3	92	31,0	96	32,3	105	35,4	297	220 000	237 049
Torbay													
T4 2009	0	0,0	0	0,0	2	8,0	6	24,0	17	68,0	25	325 000	324 643
T4 2008	0	0,0	1	3,6	2	7,1	8	28,6	17	60,7	28	262 500	260 972
Cumul 2009	0	0,0	0	0,0	13	13,7	20	21,1	62	65,3	95	300 000	307 402
Cumul 2008	0	0,0	1	1,4	14	20,0	20	28,6	35	50,0	70	249 950	253 657
Reste de la RMR													
T4 2009	0	0,0	0	0,0	4	10,0	12	30,0	24	60,0	40	275 000	302 225
T4 2008	0	0,0	1	2,3	14	31,8	15	34,1	14	31,8	44	222 500	247 210
Cumul 2009	0	0,0	0	0,0	23	16,5	36	25,9	80	57,6	139	265 000	291 422
Cumul 2008	1	0,7	3	2,1	46	32,6	46	32,6	45	31,9	141	225 000	243 622
St. John's (RMR)													
T4 2009	0	0,0	0	0,0	24	6,9	96	27,7	227	65,4	347	274 900	296 737
T4 2008	0	0,0	11	2,8	108	27,6	112	28,6	161	41,1	392	231 313	241 983
Cumul 2009	1	0,1	3	0,2	142	11,4	368	29,6	729	58,6	1 243	260 000	281 803
Cumul 2008	3	0,3	42	3,6	406	34,8	335	28,7	381	32,6	1 167	215 372	230 473

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 5 : Activité MLS®, St. John's
Quatrième trimestre 2009

		Nombre de ventes[1]	Variation en %, d'une année à l'autre[2]	Nombre de ventes en DD[1]	Nombre de nouvelles inscriptions[1]	Nombre de nouvelles inscriptions en DD[1]	Rapport ventes-nouvelles inscriptions en DD[1]	Prix moyen[1] ($)	Variation en %, d'une année à l'autre[2]	Prix moyen ($) en DD[1]
2008	Janvier	236	47,5	454	490	548	82,8	160 252	17,1	167 109
	Février	238	20,2	383	564	770	49,7	151 244	7,7	158 264
	Mars	239	-10,2	371	514	605	61,3	159 380	16,1	168 704
	Avril	308	27,3	405	673	524	77,3	167 021	17,2	163 373
	Mai	346	5,5	381	777	618	61,7	170 999	20,8	176 092
	Juin	430	1,9	375	793	607	61,8	171 183	12,1	174 750
	Juillet	610	11,5	416	870	617	67,4	181 269	18,7	178 863
	Août	541	-1,8	380	632	589	64,5	187 744	21,4	186 096
	Septembre	544	26,2	422	744	666	63,4	178 062	17,5	183 463
	Octobre	549	15,6	439	645	629	69,8	188 864	25,8	198 163
	Novembre	373	-24,9	367	517	662	55,4	191 148	30,8	192 054
	Décembre	281	-20,6	302	301	685	44,1	205 805	26,0	198 896
2009	Janvier	176	-25,4	340	516	620	54,8	192 408	20,1	201 089
	Février	197	-17,2	343	433	613	56,0	195 072	29,0	202 443
	Mars	250	4,6	368	570	612	60,1	198 057	24,3	193 727
	Avril	259	-15,9	350	727	643	54,4	194 776	16,6	204 577
	Mai	316	-8,7	352	761	623	56,5	200 649	17,3	204 777
	Juin	421	-2,1	365	881	650	56,2	211 844	23,8	210 239
	Juillet	536	-12,1	357	918	673	53,0	205 423	13,3	202 774
	Août	472	-12,8	351	695	650	54,0	211 573	12,7	207 317
	Septembre	496	-8,8	382	669	605	63,1	203 903	14,5	207 313
	Octobre	473	-13,8	385	601	623	61,8	196 847	4,2	205 973
	Novembre	421	12,9	400	416	535	74,8	213 964	11,9	211 644
	Décembre	399	42,0	423	240	580	72,9	231 107	12,3	221 087
	T4 2008	**1 203**	**-9,3**		**1 463**			**193 529**	**27,2**	
	T4 2009	**1 293**	**7,5**		**1 257**			**212 992**	**10,1**	
	Cumul 2008	**4 695**	**5,0**		**7 520**			**178 477**	**19,6**	
	Cumul 2009	**4 416**	**-5,9**		**7 427**			**206 374**	**15,6**	

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[1]Source: ACI (MLS®)
[2]Source: SCHL, adaptation de données de l'ACI (MLS®)

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Quatrième trimestre 2009

		Taux d'intérêt			IPLN, RMR de St. John's, 1997=100	IPC, 2002 =100	Marché du travail de St. John's			
		P. et I. par tranche de 100 000 $	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	Rémunération hebdomadaire moyenne ($)
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2008	Janvier	725	7,35	7,39	144,3	111,6	95,6	7,4	67,5	748
	Février	718	7,25	7,29	148,5	112,1	95,5	7,8	67,8	748
	Mars	712	7,15	7,19	148,8	112,5	95,8	8,1	68,1	744
	Avril	700	6,95	6,99	154,1	113,2	95,5	8,6	68,1	757
	Mai	679	6,15	6,65	159,7	114,0	96,2	8,3	68,3	759
	Juin	710	6,95	7,15	164,2	114,8	97,6	7,8	68,7	762
	Juillet	710	6,95	7,15	169,2	115,8	98,0	7,7	68,8	762
	Août	691	6,65	6,85	170,4	115,3	98,5	7,6	69,0	768
	Septembre	691	6,65	6,85	170,4	115,8	98,8	8,0	69,4	775
	Octobre	713	6,35	7,20	171,4	114,9	100,8	7,5	70,3	776
	Novembre	713	6,35	7,20	177,2	114,2	101,4	7,5	70,5	774
	Décembre	685	5,60	6,75	177,6	113,3	101,5	7,2	70,3	777
2009	Janvier	627	5,00	5,79	179,1	113,0	101,4	7,1	70,0	781
	Février	627	5,00	5,79	179,0	113,6	101,0	7,4	69,8	781
	Mars	613	4,50	5,55	179,8	113,7	100,8	7,4	69,6	772
	Avril	596	3,90	5,25	180,3	114,2	100,2	7,6	69,2	773
	Mai	596	3,90	5,25	180,3	115,3	99,8	7,5	68,8	770
	Juin	631	3,75	5,85	181,1	115,8	99,1	7,6	68,3	775
	Juillet	631	3,75	5,85	181,1	115,3	98,5	8,1	68,2	763
	Août	631	3,75	5,85	183,1	115,1	98,7	8,2	68,3	771
	Septembre	610	3,70	5,49	183,1	115,3	98,4	8,6	68,1	775
	Octobre	630	3,80	5,84	183,1	114,8	97,8	8,9	67,8	797
	Novembre	616	3,60	5,59	184,4	115,6	97,9	9,1	67,9	804
	Décembre	610	3,60	5,49		115,2	99,1	9,2	68,6	812

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 $ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)
IPLN : Indice des prix des logements neufs
IPC : Indice des prix à la consommation
DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM). Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2006). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2006, de Statistique Canada, sauf les données sur les indicateurs économiques (Tableau 6) qui sont fondées sur les définitions d'unités géographiques empolyées dans le cadre du Recensement de 2001.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

L'Observateur du logement au Canada

Consultez l'édition courante et les éditions antérieures de L'Observateur du logement au Canada ainsi que les multiples autres sources de données complémentaires qui sont fournies, et vous connaîtrez encore mieux les divers marchés de l'habitation du Canada.

64201_2010_Q01